



VILLE, NATURE
ET QUARTIERS DE VILLAS

FISCALITÉ
IMMOBILIÈRE

JOYEUSES FÊTES!

n° 123 - Décembre 2018

À GENÈVE DEPUIS 1990!



Audioprothésistes diplômés
au bénéfice d'une grande expérience
et de formations continues.

NovaSon,

acoustique médicale

Rue de la Terrassière 42 • Eaux-Vives • 022 840 27 40
Rue Alfred-Bertrand 4 • Champel • 022 347 47 66

www.novason.ch

info@novason.ch



- Votre audioprothésiste près de chez vous
- Garantie et charte de qualité suisse (Akustika)
- Prise en charge et suivi
- Prise en charge AI-AVS-AM-SUVA-ONU
- Assurance Allianz perte, vol...
- Contrôle régulier de l'audition
- Contrôle régulier de l'appareil
- Piles auditives «longue durée»

Ma maison solaire mon investissement durable à Genève



Le solaire pour toutes et tous à Genève

Pour plus d'informations sur
les installations photovoltaïques,
rendez-vous sur **sig-mamaisonsolaire.ch**



IMPRESSUM



Association pour la propriété
individuelle et
pour un habitat durable

Pic-Vert Assprop Genève
10, place des Philosophes
1205 Genève
CCP 01-29971-8

COMITÉ GENÈVE

Michel Schmidt, *Président*
Alain Burri, *Vice-Président*
Frédéric Berney, *Trésorier*
Lauren Baddeley
Andreas Fabjan
Alain Gaumann
Marielena Gautrot
Christian Gottschall
Paul Hanna
Christina Meissner
Jean-Claude Michellod
Claude Miffon
Christophe Ogi
André Pfeffer

SECRÉTARIAT

Coralie Gallay

Organigramme complet :
geneve.assprop.ch

SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud
65, Grand'Rue – 1296 Coppet
vaud.assprop.ch

COMITÉ

Pierre-Alain Schmidt, *Président*
Jérôme Zagury, *Vice-Président*
et *trésorerie*
Michel Schmidt
Lionel Baruchet
Edward Cassels
Guy Dériaz
Ali Gökök
Christian Gottschall
Christophe Ogi
Gérard Produit

Photo de couverture :
© AdobeStock_Sergiophoto

**Le journal paraît
4 fois par an**

Rédaction :
Christina Meissner

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

Publicité :
HP media SA
Alain Dieudonné
T. 022 786 70 00
076 219 59 99
alain@hpmedia.ch



SOMMAIRE

ÉDITORIAL

5

ACTUALITÉ Hausse de la fiscalité immobilière

6

DOSSIER Les derniers coins de biodiversité en Ville de Genève. A préserver à tout prix... 8

Végétaliser la ville? Arrêtons de rêver 10

MAISON DESIGN Le canapé à tout faire 12

JARDIN Des feuilles mortes utiles à la vie 14

TERRITOIRE Plan directeur cantonal 2030. 1^{ère} mise à jour 16

QUALITÉ DE VIE Genève construit toujours plus... surtout des immeubles 18

ECHOS DU PARLEMENT Genève fait fausse route 19

À VOTRE SERVICE Procare Systems, la clé du succès 20

PilierPublic.com: S'informer des projets de construction, ventes immobilières et arrachages d'arbres 22

LA PLUME EST A VOUS Suite de l'action initiée par l'ANPVA pour une densification contrôlée du vallon de l'Aire à Onex 24

Bruit: droit des propriétaires riverains de l'aéroport enfin reconnu 26

JURIDIQUE Point de situation sur les recours contre les zones réservées 27

ENERGIE Photovoltaïque: Révision de la loi sur l'énergie LEné 28

ARCHITECTURE Laine de mouton, un déchet seulement? 30

VOTRE ASSOCIATION Retour sur l'Assemblée des délégués 32

Pic d'or Pic béton 34

ASSPROP

10, place des Philosophes - 1205 Genève

Administration et secrétariat: le matin de 8h30 à 12h30 (sauf le vendredi)

☎ 022 810 33 20

info@assprop.ch - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE

Pour tous conseils sur les aspects liés à la construction
et à l'énergie du bâtiment, audit énergétique,
rénovations ou solutions d'isolation, subventions,
autorisations. Pour les cas plus complexes, mandats
et expertises sur place à tarifs privilégiés.

Le lundi de 16h à 18h

☎ 022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web: www.eco-logique.ch

SÉCURITÉ

Conseils gratuits et tarifs privilégiés.
Securitas Direct pour les membres.

☎ 0848 123 678

Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITÉ

Pour tous conseils fiscaux privés
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@assprop.ch

MÉDIATION VOISINAGE

En cas de situation de conflit de voisinage
SPGC, Stéphanie Haenni, Marc Rosset et Hervine
Siegwart, Médiateurs

Jours ouvrables

☎ 0800 774 224

E-mail: picvert@spgc.ch

JURIDIQUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété
et sur l'aménagement du territoire.

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch

NOTAIRES

Pour toutes questions et conseils relatifs au
domaine notarial (achat, vente, succession
servitudes, etc.) deux notaires sont à votre
disposition par téléphone les jours suivants:

• Lundi de 14h à 17h

• Jeudi de 14h à 17h

Pour obtenir les coordonnées des notaires de notre
permanence merci de prendre contact avec notre
secrétariat

DEVIS.CH

Trouvez grâce à devis.ch l'entreprise qu'il vous faut
pour tout type de travaux

Du lundi au vendredi de 9h à 18h

☎ 022 700 60 01

info@devis.ch

www.devis.ch



Plus de 50 ans d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

Débits faibles, eau dure, température d'eau élevée ...

Attention à l'entartrage de la distribution d'eau chaude !

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

Un millimètre de tartre sur un corps de chauffe correspond à une surconsommation énergétique de l'ordre de 10%.

Ebouage chauffage

La formation des boues est la conséquence directe de l'attaque des parties métalliques de l'installation par la corrosion. Ce phénomène peut conduire à la destruction totale de l'installation.

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

Un entretien régulier – des économies d'énergie – un geste pour la planète et les générations futures...

Retrouvez tous nos services et toutes nos documentations sur www.harba.ch

HARBA SA - Route de Saint-Julien 275 - 1258 Perly - Tél. 022 771 46 71 - Fax 022 771 46 71 - harba@harba.ch

réfection de toiture
profitez des
subventions



e+ solutions énergétiques

subventions exceptionnelles en 2017!

contactez-nous

022 795 10 77
cerutti-toitures.ch

cerutti



Solu Tubes®

SA
Assainissement de conduites

Garantie
15 ans



Après -
Protégé

Pendant -
Sablé

Avant -
Rouillé

**STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION
pour une eau propre et fluide!**

- > Nettoyage mécanique par sablage.
- > Revêtement intérieur par résine (colmate même les perforations cuivre).
- > Protection anti-corrosion garantie, **sans entretien ultérieur.**
- > Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage (également au sol), piscines, etc.
- > Equipe de professionnels, compétente, **expérimentée** et dynamique à votre service.

1227 CAROUGE
Rue J-Girard 24
T 022 368 30 04
F 022 368 30 07

1470 ESTAVAYER-LE-LAC
ch. des Tenevières 19
T 026 664 00 04
F 026 664 00 07

1895 VIONNAZ
Av. du Léman 8
T 027 281 30 04
F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Nous vous souhaitons d'excellentes Fêtes de fin d'année et un joyeux Noël!

Nous formulons le souhait que cette période hivernale, propice à la réflexion, permette à chacun de faire le bilan du passé pour se fixer des objectifs futurs.

Reconnaissons que le bilan général de cette année n'est pas très positif pour les propriétaires de biens immobiliers à Genève. La pression exercée devient de plus en plus importante et les atteintes inacceptables à leurs droits commencent dangereusement à se normaliser. L'exode très important de résidents genevois mesuré dans le cadre d'une enquête récente réalisée par le Crédit Suisse ne pourra aller qu'en s'accroissant dans de telles conditions. D'où vient ce constat?

De la fiscalité tout d'abord. Le 22 novembre dernier, le Grand Conseil a très largement accepté une hausse de 7% de la valeur fiscale des villas et des propriétés par étages acquises avant 2008. L'imposition sur la fortune immobilière des personnes affectées va donc augmenter en conséquence.

Nous rappelons que le projet de loi initial du Conseil d'Etat prévoyait une hausse de 20%, mais qu'un amendement du MCG, dénonçant «un coup d'assommoir» pour certains propriétaires, a ramené cette augmentation à 7%, laquelle a finalement été votée suite à une alliance des partis de droite.

Par ailleurs, une motion du MCG a été acceptée le même soir pour demander un moratoire sur l'augmentation de la valeur locative. Le Conseil d'Etat, qui avait annoncé une augmentation de 4.7% de cette valeur, étant seul compétent pour décider, il conviendra de rester attentif.

Une fois encore, les propriétaires appartenant à la classe moyenne seront les plus affectés par ces hausses, cela d'autant plus qu'aucune annonce n'a été faite concernant des mesures compensatoires pour diminuer leur impact, comme cela avait été pourtant promis par le Conseil d'Etat dans sa composition précédente.

Sans doute entendrons-nous que ces éventuelles mesures compensatoires seront étudiées en parallèle de la grande réforme en cours pour réévaluer la valeur fiscale des

biens immobiliers – qui viendra donc s'ajouter aux augmentations susmentionnées – et pour laquelle notre Association a participé à de nombreuses tables rondes. Nous n'avons toutefois aucune garantie en l'état sur ces mesures compensatoires. Nos discussions avec le Conseil d'Etat devront donc se poursuivre.

Notre Association regrette par ailleurs que ces augmentations ne prennent pas en compte les caractéristiques des biens immobiliers en fonction de leur situation géographique d'une part, mais surtout des mesures restrictives imposées à certains d'entre eux par le Conseil d'Etat d'autre part. La publication de la carte intitulée «Programme de densification des quartiers de villas» publiée par le Conseil d'Etat et dans laquelle sont coloriés de grands périmètres en fonction de restrictions spécifiques au droit de propriété n'a pas influencé ces hausses pour en nuancer à tout le moins la systématique. Les propriétaires concernés se retrouvent donc, dans ce cas, devant une double inégalité...

Nous vous encourageons donc vivement à contacter la permanence fiscale de notre Association pour obtenir plus d'informations à ce sujet et surtout contester ces hausses, dans l'hypothèse où vous les considérez comme injustifiées.

Des mesures d'aménagement du territoire ensuite. Notre Association constate que le Canton va de plus en plus loin dans l'atteinte au droit de propriété, n'hésitant plus à solliciter l'appui des Députés du Grand Conseil pour exproprier des droits

de propriétaires récalcitrants afin de garantir la création de logements.

A titre d'exemple, nous relevons qu'en date du 2 novembre 2018, le projet de loi PL 11999 a été largement adopté par le Grand Conseil. Ce projet de loi vise à donner un blanc-seing au Conseil d'Etat afin qu'il puisse exproprier des droits à bâtir et des servitudes dans le cadre de la réalisation du plan localisé de quartier de l'Amandolier n° 29504-282 et des constructions qu'il prévoit. Le plus choquant dans ce vote résulte du fait que seul l'UDC s'est opposé à cette expropriation.

Hormis cet exemple explicite, nous rappelons enfin que des recours ont également été formés auprès du Tribunal fédéral pour quereller l'adoption des zones réservées qui portent des atteintes disproportionnées aux droits de centaines de propriétaires. Notre Association est au cœur de ce combat et apporte tout son soutien logistique et financier aux membres affectés.

Soyez donc assurés que nous sommes déterminés à protéger le plus possible vos droits de propriété.

Pour poursuivre cet objectif et afin de finir cet éditorial par une note positive, j'ai le plaisir de vous informer que le Comité a pris la décision de renforcer plus encore ses rangs, en accueillant Monsieur André Pfeffer, Député, et Madame Lauren Baddeley, architecte. Leurs connaissances approfondies de l'aménagement du territoire et des milieux politiques leur permettront assurément d'enrichir nos réflexions et je leur souhaite la bienvenue! ■



«Entreprise familiale depuis 1907,
... Bien plus qu'une fenêtre»

FENÊTRES & PORTES
Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure
Fabrication et pose par nos soins Suisse

Devis sans engagement

Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch



Hausse de la fiscalité immobilière



Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert
Assprop Genève

Augmentation de la valeur locative de 4,7% ?

Le Conseil d'Etat a annoncé, courant octobre, une indexation de 4.7% de la valeur locative, valable dès la période fiscale 2018. Le système de calcul a été revu et l'indexation s'appuiera désormais sur une donnée publique, fournie par l'Office cantonal de la statistique. L'indexation, jusqu'alors modifiée tous les 4 ans, sera désormais mise à jour tous les ans.

A noter que le mécanisme de cette indexation ressort d'une pratique de l'administration fiscale genevoise et que le Grand Conseil n'est dès lors pas compétent pour légiférer. Cela n'a toutefois pas empêché les députés des partis de droite de voter, le 22 novembre dernier, une motion demandant un moratoire sur l'augmentation de la valeur locative et invitant le Conseil d'Etat à sursoir à cette hausse annoncée. A l'heure où vous lirez ces quelques lignes, celui-ci se sera certainement prononcé à ce sujet. En cas de hausse confirmée, un courrier de l'administration fiscale vous parviendra prochainement.

En l'état, notre Association constate que l'indexation initialement prévue en 2017 a certes été repoussée d'une année et que



© AdobeStock, Production Perig

le taux d'indexation a également été revu à la baisse (4.7% au lieu des 7.9% annoncé en début d'année par courrier à tous les propriétaires). Il n'en demeure pas moins que cette augmentation est plus que surprenante à l'heure où le marché immobilier se détend (augmentation du nombre d'objets mis sur le marché, du taux de vacances, etc.) avec une résultante très positive sur la pression haussière des loyers et même des baisses obtenues par de nombreux locataires, en raison des taux hypothécaires historiquement bas.

Cette indexation de la valeur locative, si elle devait se confirmer définitivement, engendrera une hausse d'impôt ciblée principalement sur la classe moyenne et les propriétaires qui détiennent leur bien depuis de nombreuses années, avec un faible endettement et des intérêts hypothécaires déductibles fiscalement bien moindre que ladite valeur locative.

Valeur fiscale: 7% «seulement» au lieu de 20%

Le Conseil d'Etat avait en outre adopté et soumis, à l'intention du Grand Conseil, un projet de loi visant à proposer une majoration linéaire de 20% de la valeur fiscale des villas et des logements en PPE. Cette majoration devait s'appliquer pour tout objet dont la valeur n'a pas été fixée dans le cadre d'une expertise, nouvelle construction, aliénation ou dévolution depuis le 31 décembre 2008.

Dans sa séance du 22 novembre dernier, le Grand Conseil a voté le projet de loi susmentionné en y apportant toutefois deux amendements importants. Les valeurs fiscales ont été prorogées pour une période de 10 ans, soit jusqu'en 2028 (jusqu'en 2022 dans le projet de loi initial) avec une majoration de 7% «seulement» par rapport aux valeurs actuelles.

Cette indexation de la valeur fiscale, même réduite, vise également principalement la classe moyenne et les propriétaires d'un certain âge, habitant le même logement depuis au moins 10 ans, dans un Canton où, rappelons-le, le taux d'imposition sur la fortune est déjà le plus élevé de Suisse.

En tous les cas et même s'il a été rappelé à l'ordre par les députés, l'objectif actuel du Conseil d'Etat est on ne peut plus clair. Il s'agit d'augmenter les recettes fiscales. Ces deux modifications susmentionnées, qui déploieront pleinement leurs effets dès la période fiscale 2019, devraient permettre de ramener quelques millions de francs en plus dans les caisses de l'Etat.

Le timing politique de ces ponctions fiscales supplémentaires semble plus que discutable alors que le Grand Conseil s'apprête à légiférer sur une nouvelle réforme de la fiscalité des entreprises (projet RFFA, ex-PF17/RIE III) et tenter d'adoucir à nou-

veau fortement le taux d'imposition sur le bénéfice de ces dernières.

Le peuple genevois sera très vraisemblablement amené à se prononcer sur le sujet en mai 2019. Les propriétaires genevois n'auront pas la mémoire courte et il n'est pas impossible que leur vote soit décisif dans cette votation que d'aucun juge essentielle pour l'attractivité future de Genève.

Notre Association invite dès lors le Conseil d'Etat et le Grand Conseil à faire preuve de davantage de courage politique et à s'attaquer en premier lieu à l'efficacité de l'Etat et à la diminution de son train de vie, avant de chercher à augmenter les recettes fiscales et à les faire supporter en premier lieu par les propriétaires de villas et de PPE, qui ne sont par essence pas mobiles fiscalement. ■



Notre permanence fiscale est là pour vous aider :
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email : fiscal@assprop.ch

Déduction des frais d'entretien : Notice de l'AFC no 1/2011
disponible sur notre site : geneve.assprop.ch/formulaires-utiles

berney associés
expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com | t +41 58 234 90 00

© photographe : joël tettamanti | architecte : lacroix chessex sa



Les derniers coins de biodiversité en Ville de Genève

A préserver à tout prix...



Alain Burri
Vice-président Pic-Vert
Assprop Genève



Christina Meissner
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève



Grands arbres et haies touffues accompagnent le chemin du Point-du-Jour dans le quartier de villas éponyme.

Il existe en milieu urbain des coins de nature sauvage que l'on tend à oublier voire à sacrifier sans ménagement alors qu'ils contribuent tout autant que les grands parcs au bonheur des habitants et à la biodiversité. Ces endroits sont composés essentiellement par les quartiers de villas anciennes entourées de beaux jardins dont la taille permet d'abriter des arbres remarquables et une faune et une flore incroyablement diversifiées. Ces endroits sont encore plus précieux que les parcs pour la biodiversité car ils ne subissent pas la pression du public qui vient très nombreux occuper ces derniers, surtout en été. C'est un peu la même problématique que pour les propriétés privées directement au bord du lac ou d'une rivière où l'accès au grand public est souhaité mais pas recommandé pour la faune et la flore, qui profite du calme pour s'y développer et prospérer.

La valeur des grands arbres de ces propriétés est proportionnelle à leur âge. Non seulement ils offrent gîte et nourriture à la faune sauvage mais ils contribuent également au bien-être des quartiers dans un rayon qui dépasse largement celui du jardin dans lequel ils croissent. Des études montrent qu'ils permettent aux personnes y vivant de réduire leur mortalité de 12%¹ et d'y vivre plus heureux². Pour vivre bien et heureux, il faut donc préserver ces petits espaces de biodiversité au milieu des immeubles au lieu d'accélérer leur destruction par une densification à outrance du moindre mètre carré. Les parcs ont une fonction récréative pour les habitants du quartier et ces points de verdure sont des poches de biodiversité essentielles au cœur de la ville.

Au même titre que les parcs, il faut protéger ces poches de verdure

par des plans de site qui intégreraient leur fonction patrimoniale. Qu'il s'agisse de leur valeur architecturale ou naturelle, ils font partie de notre histoire. N'attendons pas qu'ils disparaissent pour reconnaître leurs bienfaits pour la biodiversité et pour les habitants.

Une infrastructure écologique essentielle en ville aussi

De la même manière que l'homme a besoin d'autoroutes, de routes, canaux, égouts, voies ferrées, réseaux hertziens, électriques qui sont autant d'infrastructures artificielles construites – les espèces au sein des écosystèmes ont besoin d'infrastructures naturelles (forêts, haies, zones humides, etc.) pour se nourrir, se déplacer, se reproduire et évoluer. Ces infrastructures naturelles, lorsqu'elles fournissent des services aussi vitaux que la produc-

tion de nourriture, d'eau et d'air respirable (services dits écosystémiques), sont au moins aussi importantes pour la gestion et l'aménagement du territoire que des équipements civils, elles doivent être restaurées et préservées.

Les quartiers de villas y contribuent

Si le canton de Genève a bien intégré la nécessité de préserver l'infrastructure écologique au niveau transfrontalier au travers des corridors biologiques, et au niveau de la campagne en créant des réseaux agro environnementaux, il lui reste à reconnaître l'importance du maillage écologique en milieu urbanisé. Pour se nourrir ou rencontrer des congénères le hérisson, par exemple, se déplace à travers un réseau de haies ou de hautes herbes et l'écu-

reuil emprunte la voie aérienne en sautant d'un grand arbre à l'autre. Pour franchir la distance séparant les haies ou les grands arbres, l'animal prend de grands risques car il s'agit souvent d'une route et il met sa vie en danger en la traversant. Si les grands parcs peuvent être considérés comme des « réserves naturelles urbaines » essentielles à la vie animale, il faut assurer aussi son déplacement d'un parc à l'autre à travers un maillage plus fin de haies naturelles, de milieux humides, de grands arbres aux branches qui se touchent. Et c'est là que les anciens quartiers de villas avec leurs haies et leurs grands arbres et autres structures écologiques gardent toute leur importance en tant que réservoir et relais pour la biodiversité !



Avenue De-Gallatin, les dernières villas.

En Ville de Genève, vous pouvez trouver ces coins de paradis notamment entre la rue des Asters

et la rue Antoine-Carteret, entre le chemin du Pré-Cartelier et le chemin du Point-du-Jour, entre

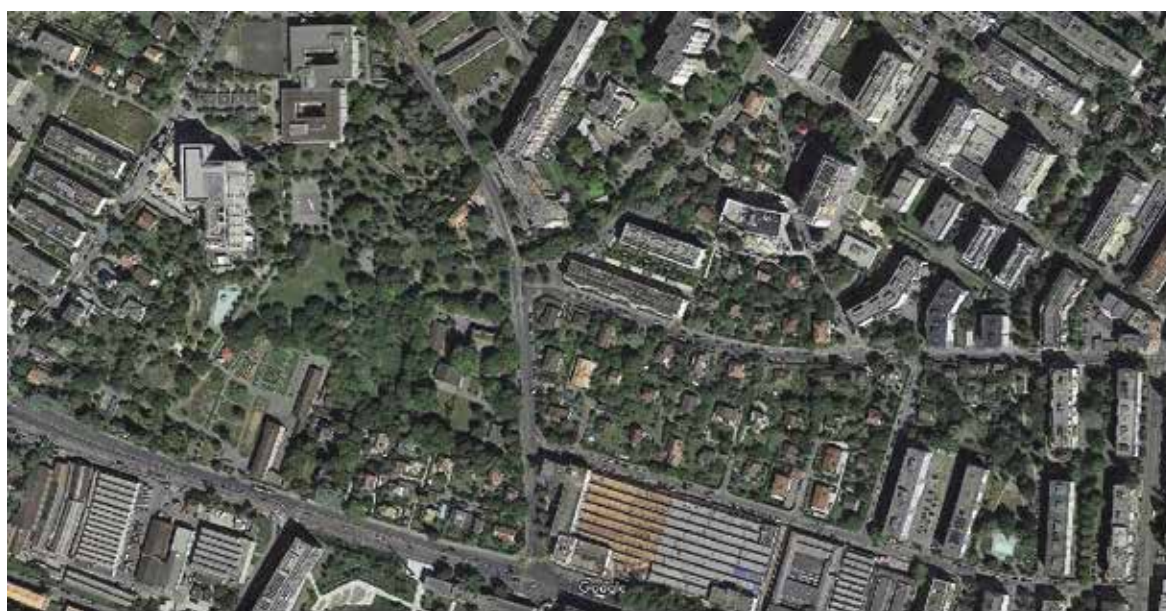
l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, au coin de l'avenue d'Aire et de l'avenue De-Gallatin,

au coin du sentier de la Roseaie et de l'avenue de la Roseaie, à droite et à gauche du chemin de Thury, au coin de l'avenue de Miremont et de la rue Maurice-Barraud, à la promenade Charles Martin, autour de la rue Agasse, autour de la rue Godefroy et sûrement beaucoup d'autres.

Le dimanche, les gens qui s'y promènent ont le sourire... et on sait pourquoi. ■

¹ Article: Avez-vous « un bon taux de verdure » dans le Figaro Santé du 1^{er} janvier 2016 qui se réfère lui-même à une étude de Peter James et ses collègues de la prestigieuse école de santé publique T.H. Chan de Harvard.

² Article: Après de leurs arbres, les citoyens vivent plus heureux dans le Figaro du 28 juillet 2015 qui se réfère à une étude espagnole et canadienne.



Les derniers quartiers de villas dans le prolongement du parc des Franchises.



Végétaliser la ville ? Arrêtons de rêver



Christina Meissner
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Quand on décide de transformer un ancien site industriel en quartier d'habitation, les aménagements extérieurs deviennent très importants. Ce sont eux qui apporteront la touche de verdure, la connexion naturelle et le ressourcement aux futurs habitants.

Le quartier de l'Adret, c'est près de 70'000 m² anciennement propriété des CFF, accolés à la gare de Lancy Pont-Rouge. La surface s'étend le long des voies ferrées de la Praille et son futur accès se fera depuis la rampe routière du Grand-Lancy. Juste de l'autre côté des voies ferrées, sur la parcelle qu'ils ont conservée, les CFF viennent de développer tout un quartier d'un gris désespérément sombre.

En 2013, lorsque le canton a demandé à la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) de prendre en charge le projet de l'Adret, je m'y suis fermement opposée après que le conseiller d'Etat responsable du projet aie confirmé qu'il était impossible de modifier le plan localisé de quartier lié à ce site. Celui-ci préconisait 15 immeubles dont quatre de 70 m de long et de 9 étages implantés en front des voies ferrées et destinés aux logements sociaux. Le transport par rail de matières dangereuses imposait que les fenêtres ne puissent pas

s'ouvrir ! Autant dire que ceux qui avaient dessiné ce PLQ n'avaient absolument pas tenu compte de la qualité de vie des futurs habitants.

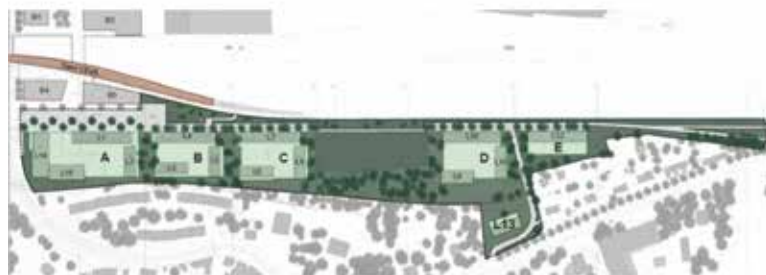
Minorisée lors du vote, à la surprise générale, je fus la première à lever la main pour m'engager à suivre, au nom du conseil, le développement de ce projet. Mon raisonnement était clair, du moment qu'il fallait faire avec, je m'engagerais à apporter à ce nouveau quartier la meilleure qualité possible notamment en matière d'espaces extérieurs. Et je m'y suis attachée avec une conviction qui n'a eu de limite que la rude réalité à laquelle j'ai été peu à peu confrontée.

Du concours projetant des parterres de fleurs sur les prairies et du vert jusqu'en haut des toits, des noues* humides et des arbres le long des allées et des bosquets au pied des immeubles, que reste-il au final ? Rien que du minéral ou presque.

A qui la faute ? Certainement pas aux équipes d'architectes très compétents qui accompagnent le projet, ni aux fondations immobilières qui hériteront des immeubles et encore moins à la commune de Lancy qui s'est battue de toutes ses forces et compétences paysagères pour préserver la qualité des espaces publics.

En fait, ce sont les contraintes imposées par les normes, les usages, le site lui-même qui ont fini par avoir raison de la plupart des rêves de verdure.

Le chemin des Mérinos, longeant depuis la place de la gare tout le quartier, imaginé d'abord comme dédié à la mobilité douce avec des noues permettant de se délasser au bord de l'eau et des roseaux en pleine ville, a dû céder son côté bucolique au profit d'un



Le plan du quartier de l'Adret Pont-Rouge.

profil nettement plus minéral. Les CFF devant pouvoir faire passer sur ce chemin, en cas d'accident ferroviaire, un véhicule d'un poids et d'une taille dépassant un double 40 tonnes, le passage de ce monstre impliquait un élargissement du chemin faisant disparaître à jamais le revêtement doux et les sympathiques noues.

Et puis il a fallu prendre en compte sous le chemin le passage en souterrain des tuyaux. Tuyaux pour l'eau, l'électricité, la chaleur, etc. Les arbres qui devront déployer leurs racines au même endroit n'auront d'autre choix que de les aligner dans la bonne direction de la fosse de béton qui les confinera.

Une artiste nous a proposé de décorer de mousses l'immense mur longeant les voies ferrées. L'idée était bonne mais même les plantes pionnières ont besoin d'un coup de pouce pour pouvoir commencer à pousser, et... on les a oubliées. Il ne reste que l'image figée d'herbes fugaces gravées dans le béton.

Je rêvais de jardins sur les toits, hélas si l'on veut permettre aux habitants d'en profiter, il faut prévoir non pas un mais deux accès pour des raisons de sécurité et ça double le coût. Donc inutile d'imaginer un jardin pour les locataires,

seuls quelques propriétaires de PPE pourront en bénéficier.

Les bosquets fleuris au pied des immeubles ? Les pompiers ont besoin aujourd'hui d'accéder au moyen de véhicules lourds à quasi toutes les façades alors on les a réduits à pas grand-chose. Nous avons dû nous battre pour obtenir l'accord de la Police du feu pour réaliser des pistes «gravier-gazon» plutôt qu'en dur. Mais chaque année un test in situ devra être effectué pour vérifier la bonne tenue des pistes...

Quant aux grands arbres, impossible d'en mettre sur une dalle de parking et le parking occupe la quasi-totalité de l'espace entre les bâtiments. Le dernier endroit où les grands arbres auraient pu s'épanouir sans contraintes c'était la parcelle où la commune projetait une école mais en avait abandonné l'idée. J'y voyais déjà une forêt urbaine, terrain de jeu naturel magnifique pour les enfants citadins. Six ans plus tard, l'ombre de l'école refait surface, exit la forêt ?

On a beau clamer haut et fort que l'on veut davantage de nature en ville, pour la rafraîchir, pour lutter contre le réchauffement climatique, pour la santé des habitants, la réalité finit par transformer le vert en gris, l'espoir en déception, la végétation en béton.

Mais je me dois de souligner la motivation et la ténacité de l'équipe pluridisciplinaire qui a mené ce projet. Sans cesse confrontée aux difficultés des multiples contraintes énumérées ci-dessus, elle n'a jamais baissé les bras. Espérons que cette ténacité paie car la nature doit être une priorité pour tous pour le bien de tous mais on en est encore loin.

Suivre la concrétisation d'un projet sur le terrain m'a permis de me rendre compte qu'à Genève, le mieux est l'ennemi du bien et que les politiques publiques (transports, logements, économie, etc.) se livrent une guerre de l'espace féroce dont la nature ressort rarement gagnante.

A partir d'une certaine densité de construction, force est de constater qu'il n'est plus possible de réserver

des espaces pour la nature, en tous cas pas au niveau du sol. Au lieu de coller des immeubles de 7 à 9 étages les uns contre les autres n'aurait-il pas mieux valu construire deux fois plus haut pour laisser deux fois plus de place au sol pour la végétation? Cette remarque vaut pour tout le périmètre de la Praille.

Quittant le conseil de fondation avant l'achèvement du projet, je ne pourrais plus insister pour plus de fleurs et moins de béton mais je compte sur tous ceux que j'ai côtoyé durant toutes ces années pour ne pas oublier de laisser une place à la nature pour le bien-être des futurs habitants. Un grand merci à eux et surtout à Lionel, infatigable, formidable et remarquable chef de projet qui m'a tant appris. ■



Le site du projet de l'Adret Pont-Rouge.

* fossé végétalisé peu profond recueillant temporairement les eaux pluviales.

Pour plus d'information: <http://www.fplc.ch/fr/adret-pont-rouge>



LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl
Comptabilité - Fiscalité - Expertises

**vous apporte sa compétence
et son savoir-faire
pour résoudre vos problèmes**

3, place du Cirque - 1204 Genève
Tél. 022 320 58 80 - Fax 022 320 58 84
info@laloupe.ch

autos énergies

- Installations solaires PV & thermiques
- Batteries de stockage
- Pompes à chaleur
- Chaudières à mazout, gaz, pellets

DEVIS GRATUIT
+41 22 341 08 74
INFO@A-E.CH

**Produisez, stockez, consommez
votre propre énergie**



Autos & Energies SARL, 133 route de Peney, 1214 Vernier, Genève



**La chaleur
sous toutes ses formes**



Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon, bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches, révision de citernes.

Chemin de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Tél: 022.343.89.50 • Fax: 022.343.14.41
info@bosson.ch • www.bosson.ch



Le canapé à tout faire



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Réponse d'actualité aux intérieurs des plus exigeants aux plus généreux, le sofa est devenu le pôle magnétique de la maison. Un territoire à vivre à part entière. Portée par le design modulaire, c'est la pièce de mobilier qui a le plus évolué en 20 ans.

On s'y vautre, on y mange, dort, papote, on y reçoit, on y pianote sur sa tablette. La flexibilité de sa composition entretient une multiplicité d'usages tout en se conformant à l'espace à disposition. Tout à la fois espaces conviviaux, sofas ou bulles d'intimité, les canapés de nouvelle génération ont marqué la tendance au dernier Salon international du meuble de Milan. « Parmi les meubles modulaires, le canapé est



Barbican, un canapé multi fonction adapté aux petits espaces.

vraiment celui dont l'évolution, en vingt ans, est la plus frappante » observe le célèbre designer allemand Konstantin Grcic. A l'heure où la densité urbaine et la taille des ménages plus réduite tendent à restreindre les dimensions de nos intérieurs, le *Barbican* qu'il a conçu pour la firme Established & Sons est un sofa de taille modeste adaptée aux petits appartements, mais dont la grande assise assure tous les rôles. Même celui du lit d'appoint, grâce au design qui permet d'accueillir un surmate-

las à mémoire de forme. « On peut l'appuyer contre une paroi comme au milieu du salon, on peut l'installer n'importe où. C'est une pièce dans une pièce, un espace dans un espace ».

Le flou fonctionnel

Même idée chez Moooi avec son canapé modulaire *Something like this* qui exprime dans ses asymétries et ses contours irréguliers l'idée du flou fonctionnel caractéristique de ce type d'assises liées à

nos nouveaux modes de vie. Conçu par le designer néerlandais Maarten Baas, il évoque bien ces nouveaux territoires qui se plient à de multiples configurations et à toutes les situations.

Déplaçant la vision du siège rivé devant la télévision, le canapé est même devenu une île, telle la *Zliq Island* de Marcel Wanders, dont les éléments, sièges et lit de repos sur roulettes, s'assemblent à gré pour offrir des surfaces de vie privilégiées, entr'ouvertes ou fermées sur elles-mêmes. En 2007, on a connu le mythique canapé *Privé* de Philippe Starck produit par Cassina: une somptueuse île en cuir de 4 m², certes toute d'une pièce, mais qui avançait déjà le concept d'étendues habitables. Aujourd'hui, elles parviennent à proposer des transversalités d'emploi peu communes, à l'instar de la *Bikini Island* de Werner Aisslinger pour Moroso. Son système de sièges, conteneurs, poufs et plans de travail font du canapé que l'on compose à sa guise une sorte de paysage ouvert aux relations et aux interactions.



Canapé *Something like this*.

Les pionniers du modulaire

A cette évolution galopante, il aura fallu au préalable l'arrivée du living room importé des Etats-Unis dans les années 50. Il aura fallu aussi qu'Ikea fasse du design à prix accessible son credo. Fondée en 1943, la firme suédoise qui a conquis le monde avec son idée révolutionnaire des meubles en kit affirme son concept du meuble modulaire dès 1951 avec la bibliothèque *Trippel*. Suivront en 1957 et 1958 les étagères *Hansa* et *Regal*. *Trofé*, le premier canapé à éléments sort en 1968. Tandis que la société change de rapport à l'ameublement, passant du mobilier patrimonial au meuble utilitaire lié aux petits logements d'après-guerre, cette capacité à répondre, voire anticiper les besoins des consommateurs explique assurément le succès du géant nordique. Le mobilier composable à gré n'est toutefois pas son apanage exclusif. A Milan, Gio Ponti, grand maître de l'architecture et du

design, crée en 1951, une tête de lit « tableau de bord » composée de tablettes mobiles et boutons de commande pour l'électricité. Suivront ses « parois organisées » et sa « fenêtre aménagée », un mur transparent traversé de lames qui permettent d'organiser une étagère. Réédité par Poltrona Frau, firme italienne du design haut de

gamme, son fauteuil *Dezza* conçu en 1965 a des accoudoirs très minces permettant d'associer plusieurs fauteuils côte à côte. Une élégante idée du modulaire! Cela dit, le mobilier flexible et multifonctionnel était déjà la préoccupation du Mouvement moderne. Dès les années 30, aux côtés de Le Corbusier, Charlotte Perriand

crée des meubles astucieux issus de leurs recherches communes sur l'organisation rationnelle des espaces. Au final, le canapé d'aujourd'hui, plus que jamais à géométrie variable, traduit l'idée de tous ces pionniers du 20^e siècle, selon laquelle l'aménagement intérieur doit s'adapter à l'homme et non l'inverse. ■



Zliq Island de Marcel Wanders, une «île» entre quatre murs.



Ikea 2018: module du canapé Kungshamn.



1968, le premier canapé modulaire d'Ikea.



Des feuilles mortes utiles à la vie

Les feuilles mortes comme le compost ont leur place dans un coin du jardin !

A la morte saison, une autre vie s'active. Celle qui anime les décomposeurs présents dans les tas de compost et les feuilles mortes. Vers, cloportes, mille pattes et mille autres petites bêtes grignotent la matière organique et la transforment. Au printemps, il ne reste plus qu'à épandre le fertile terreau sur les platebandes.

Pour les haies, il est encore plus simple de laisser les feuilles directement sous les arbustes. Le processus se déroulera comme en forêt, sur place. Au printemps, les feuilles se seront décomposées et formeront un engrais naturel.

Le hérisson trouvera dans un tas de feuilles mortes non seulement un nid chaud pour passer l'hiver mais aussi de quoi se nourrir lors de ses réveils périodiques. Les oiseaux insectivores y trouveront aussi à manger.

Il est aussi important de laisser quelques coins sauvages, herbes hautes, tas de branches et de feuilles sans oublier un point d'eau pour la soif.



© C. Meissner

Votre jardin peut être utile à toute une cohorte d'espèces sauvages. Elles ont autant besoin des fleurs printanières, des fruits et baies sauvages de l'automne, que des feuilles mortes et tas de bois durant l'hiver pour y trouver gîte et nourriture toute l'année. ■



Pour plus de détails sur un jardin idéal pour les hérissons voir: <http://www.christinameissner.com/preparez-au-herisson-un-jardin-ideal/>

SOS hérissons récupère les hérissons blessés, malades ou trop petits pour passer l'hiver. Contact: Christina Meissner 078 821 16 69

BIENVENUE À LA MAISON

Machines traditionnelles et automatiques.
Grande gamme d'appareils à batterie.
Entretien et réparations toutes marques.



JOHN DEERE

NOTHING RUNS LIKE A DEERE



JUSSY 022 759 91 91 - MIES 022 755 60 22 - ALENS 021 731 29 91 - chalut-greenservice.ch



Chauffage-Assistance S.A.

Entretien & Rénovation de chauffages toutes énergies

À votre service 24h/24

T 022 338 35 25 - F 022 340 13 78
info@chauffage-assistance.ch



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Plan directeur cantonal 2030

1^{ère} mise à jour



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Le Conseil d'Etat a transmis au Grand Conseil le 5 septembre 2018 son rapport sur le projet de 1^{ère} mise à jour du plan directeur cantonal 2030 (PDCn). Ce document constitue la pierre angulaire de l'aménagement du territoire cantonal, qui définit les grandes orientations et les conditions de mise en œuvre de la politique d'aménagement. Les enjeux de cette mise à jour sont particulièrement importants puisque ce document détermine non seulement les conditions de l'aménagement jusqu'en 2030, mais pose également les premiers jalons de la planification au-delà, soit jusqu'à l'horizon 2040, par l'identification du territoire d'urbanisation, ce qui constitue une nouveauté.

Les réserves de la Confédération au sujet des SDA

Pour rappel, le PDCn avait été adopté en 2013 par le Grand-Conseil et validé partiellement par la Confédération en 2015. Cette approbation avait toutefois été accompagnée de réserves qui limitaient le développement du canton, en ce qui concerne les projets prévus en extension sur la zone agricole, dès 2023. En effet, au-delà de cette date, le quota cantonal de surfaces d'assolement (SDA) n'aurait plus été respecté. Les SDA représentent les meilleures terres cultivables du pays, dont chaque canton doit garantir un quota défini dans un plan sectoriel fédéral. Or, Genève se situe à la limite de ce quota.

La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT1) est par ailleurs entrée en vigueur en 2014. Elle constitue un profond changement de paradigme en matière d'aménagement du territoire, exigeant désormais que le développement de l'urbanisation s'opère prioritairement vers l'intérieur du milieu bâti, c'est-à-dire dans les zones à bâtir existantes.



Les modifications de la mise à jour

Afin de garantir, à l'horizon 2030, le respect du quota de SDA du canton, l'ensemble des projets de développement en extension sur la zone agricole a été revu et prio-

risé, avec pour objectif de limiter les emprises prévues. Certains périmètres prévus ont été reportés à l'horizon 2040 (La Pallantierie, les extensions de Grand-Pré et Mon-Idée à Puplinge, une partie des extensions de Perly, les Cor-

**cuivretout**[®]
LES TOITURES — ★★★★★ —

the top roofing

FERBLANTERIE - COUVERTURE - ETANCHÉITÉ - ENTRETIEN

Route de Chêne 82 - 1224 Chêne-Bougeries

T: 022 781 81 81 | www.cuivretout.ch

30
ans
1986 SERVICE & QUALITE 2016
★★★★★

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...



naches à Satigny), l'emprise de Bernex-Nord a été réduite, alors que d'autres secteurs ont été abandonnés (Puplinge Est, le secteur Champ-Paget à Perly et le village de Certoux). Alors qu'elles concernaient 525 ha, soit 3% de la zone agricole, dans le PDCn en vigueur, les extensions projetées à l'horizon 2030 ont été réduites à 238 ha.

En substance, une partie des projets de développement qu'il était prévu de réaliser dans des périmètres à déclasser de la zone agricole ont été remplacés par des projets dans la zone à bâtir existante, notamment par une augmentation de la densité et une accélération de la mise en œuvre des projets. Ces adaptations du PDCn devraient permettre de répondre aux besoins, notamment en termes de logements, jusqu'en 2030.

Quid après 2030 ?

La question qui se pose est celle de savoir ce qu'il adviendra au-delà de cette date, en particulier où se situeront les ressources foncières requises pour les besoins futurs, considérant que les zones à bâtir existantes auront été exploitées de manière optimale, si bien que le potentiel résiduel sera faible, et que la possibilité de déclasser de la zone agricole sera inexistant en raison de l'épuisement du quota de SDA disponible, si celui-ci n'est pas modifié.

On peut en effet constater que la nouvelle version du PDCn adoptée par le Conseil d'Etat prévoit expressément comme objectif le respect du quota de SDA que Genève doit garantir, alors même que la version initiale du PDCn affichait l'ambition de revoir ce quota en accord avec la Confédération. Cette modifica-

tion est étonnante, dès lors qu'il est déjà admis que des déclassements seront nécessaires, et interroge quant aux choix ou solutions qui seront proposés post-2030.

Il est indispensable de modifier le quota de SDA

Il apparaît en conséquence qu'il se justifie de modifier le quota de SDA qui doit être garanti par le Canton de Genève, qui a été fixé par le Conseil fédéral en 1992, soit il y a plus de 25 ans. Les circonstances se sont en effet sensiblement modifiées depuis cette époque. Genève, et l'ensemble de la région lémanique, constituent le pôle économique le plus dynamique de Suisse. Il est important de relever que l'ensemble du pays bénéficie de cette vitalité, notamment à travers la péréquation financière, dont Genève est l'un des six cantons contributeurs, et le seul de Suisse romande. Il apparaît en conséquence qu'il est indispensable d'adapter le quota de SDA que le canton de Genève doit respecter, dès lors qu'il n'est pas contestable que le développement du Canton exige de pouvoir mettre à disposition des surfaces à cet effet.

Il est relevé que le quota de SDA que Genève doit garantir s'élève en l'état à 8'400 ha, ce qui est marginal par rapport au contingent total de la Suisse qui s'élève à 438'460 ha. Ce ne sont certainement pas quelques centaines d'hectares qui seraient susceptibles de mettre en péril l'approvisionnement du pays en denrées alimentaires, qui n'est en tout état de cause pas assuré par nos seuls moyens, notre zone agricole ne fournissant que 10% des besoins de Genève.

Préservation des zones villas

En conclusion, Pic-Vert relève avec satisfaction que cette 1^{ère} mise à jour du PDCn ne prévoit pas, dans l'immédiat, d'augmentation des surfaces concernées par des déclassements de la zone villa. Il est toutefois essentiel que les zones villas existantes soient préservées à l'avenir, compte tenu en particulier de ce que celles-ci ont été très largement mises à contribution, notamment dans la version

initiale du plan directeur cantonal. Il convient de ne pas oublier que les zones villas anciennes abritent une végétation remarquable et précieuse. Elles offrent à la faune sauvage les refuges nécessaires à sa survie et participent clairement à la préservation de la biodiversité. Leur maintien doit donc être assuré. ■

* Texte partiellement publié dans un article paru dans la Tribune de Genève le 29 septembre 2018



70 ans
de gérance immobilière
au service de votre patrimoine

Route de Drize 2, 1227 Carouge
Tél. +41 22 704 19 00
info@gerances.ch • www.gerances.ch

GF | Gestion de Patrimoine Foncier



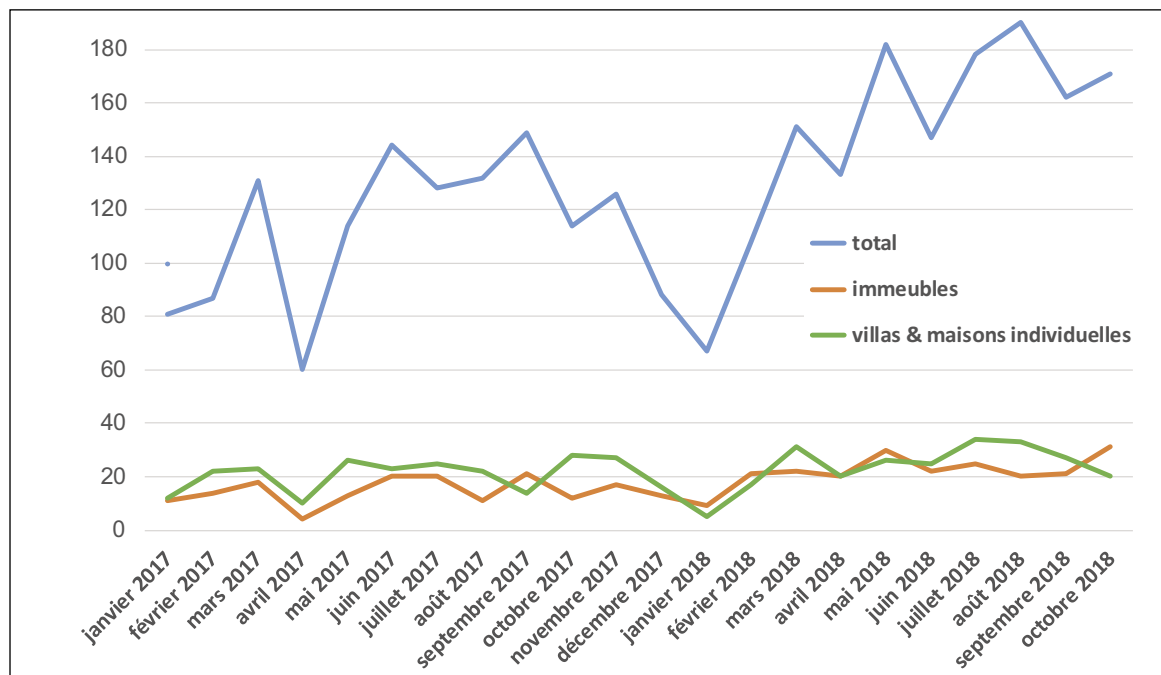
Genève construit toujours plus... surtout des immeubles



Guilhem Tardy
Fondateur de PilierPublic.com

PilierPublic traite chaque jour un grand nombre d'avis officiels (p. ex. autorisations, déclassements, poursuites et faillites) dans toute la Suisse, à partir desquelles des analyses statistiques sont établies régulièrement. Ici, nous constatons une accélération du nombre de projets de construction à Genève (+30% sur les dix premiers mois de 2018). Parmi eux, les immeubles (+53%) se démarquent nettement des villas et maisons individuelles (+16%).

Les avis d'enquête publique à Genève comptent une demi-douzaine de catégories, notamment la décision définitive (DD) requise pour tout projet de quelque



Avis d'enquête publique de type DD, selon l'objet (immeuble ou villa) dans la description.

importance alors qu'une autorisation par procédure accélérée (APA) suffit pour une cabane de jardin.

L'analyse du nombre de décisions définitives au cours des dix premiers mois de 2018 comparé à la même période en 2017 fait apparaître que le rythme de la construction s'accélère, avec une

progression de +30% (1489 avis en 2018).

Parmi ces avis officiels, distinguer ceux dont la description contient le mot «immeuble» (respectivement, le mot «villa» ou «maison individuelle») permet de conclure que cette accélération est due principalement aux immeubles, avec une progression de +53% (221

avis en 2018). Les projets de villa ou maison individuelle sont aussi en augmentation, mais beaucoup plus mesurée avec +16% (238 avis en 2018).

Notons enfin les limites de la présente analyse, car la méthode de comptage dépend des mots utilisés dans la description des projets de construction. ■



ASV Alame Sécurité & Vidéo SA

- SURVEILLANCE VIDEO
- SYSTEME D'ALARME
- CONTROLE D'ACCES

DEVIS GRATUIT



Un Système Unique

ASV Alame Sécurité & Vidéo SA - Chemin de la Pallanterie 7 - CH 1252 MEINIER
Tél : 022 772 11 11 - Fax : 022 772 10 78 - www.asv-sa.ch



R. MAZZOLI S.A.
© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles

Chemin de la Mousse, 135 / CH-1226 Thônex GE
Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02

www.mazzoli.ch



Genève fait fausse route



Christian Gottschall
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Ainsi donc, entre 2008 et 2017, environ 2500 personnes par an en moyenne, parmi les plus qualifiées et aux revenus élevés, ont quitté Genève pour le canton de Vaud et la France voisine selon une étude récente réalisée par le Crédit Suisse et rapportée par le journal «Le Temps» en septembre dernier!¹

Les motifs invoqués sont en premier lieu la recherche d'une meilleure qualité de vie, suivi par la volonté de devenir propriétaire de leur logement à des conditions financières abordables.

A noter que durant cette même période, la population globale du canton s'est accrue de 44'782 personnes².

Ce qui frappe à la lecture de ces chiffres, indépendamment des conséquences fiscales très négatives pour un canton déjà surendetté, ce sont les solutions proposées par les différentes parties prenantes à la construction de logements à Genève. Pour les milieux immobiliers soutenus par les partis de centre droit, il faut construire encore plus de logements si possible en élargissant la part de PPE (propriété par étage). Pour les partis de gauche, il faut construire plus de logements mais conserver la part importante de logements sociaux pour loger les résidents

aux revenus plus modestes. Pour nos autorités, il faut construire vite, densifier, peu importe la qualité tant qu'il y a la quantité.

Ce qui est préoccupant à Genève, c'est que l'on persévère dans cette politique qui conduit à une impasse.

L'exemple de la récente décision du Grand Conseil d'exproprier les servitudes d'une cinquantaine de propriétaires à la rue de l'Amandolier (PL 11999³) pour construire plus de 65 % de Logements d'Utilité Publique (LUP) est emblématique. Sous le prétexte de la crise du logement qui n'existe que par l'arrivée massive de gens de l'extérieur, «on» décrète «l'utilité publique» (art 6A LGZD) afin de pouvoir légalement outrepasser les droits des propriétaires et imposer des constructions. Cette pratique est de plus en plus couramment utilisée par les juristes de l'Etat et validée par les députés. Elle déstabilise et pénalise non seulement les propriétaires mais tout le droit de propriété inscrit dans la Constitution en créant l'insécurité du droit. Cette politique accentue encore les départs de Genève de cette classe moyenne, fidèle et contributrice fiscale.

Que les partis de gauche favorisent le logement social est compréhensible sur le plan politique. Que les partis de droite, à l'exception de l'UDC dans ce cas de figure, valident l'attaque des droits fondamentaux de la propriété privée à Genève est incompréhensible. Manifestement, ces partis ont une vision à court terme qui privilégie, entre autres, les intérêts particuliers des promoteurs privés et institutionnels au détriment de l'équilibre social, environnemental, économique et politique du canton.

Pendant ce temps, la population résidente assiste jour après jour



© Christina Meisner

à la détérioration de sa qualité de vie, la disparition de ses espaces verts, l'abattage d'arbres centenaires, l'engorgement des infrastructures,... Bref, la disparition d'un cadre de vie qui a fait le succès de Genève et qui maintenant est la cause principale du départ de la classe moyenne selon cette étude.

Notre association s'est, à de multiples reprises, positionnée pour tenter de sensibiliser les autorités à la nécessaire maîtrise de cette croissance destructrice d'espace, d'environnement, de qualité de vie et de mixité sociale.

Comme souvent à Genève, il faut rechercher des solutions préconisées à l'extérieur du canton. Certaines communes suisses alémaniques soumises à une forte pression démographique ont défini des limites annuelles maximum de croissance de population⁴. Ces limites peuvent être définies sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs (espaces disponibles, types d'emplois, types d'entreprises, impacts environnementaux, croissance démographique souhaitée

ou acceptable....) qui obligent à réfléchir globalement sur tout un ensemble de paramètres et d'indicateurs sociaux, environnementaux et économiques.

En bref, c'est l'inverse des pratiques actuelles de nos autorités qui construisent en fixant des objectifs de croissance quantitative sans intégrer les conséquences dévastatrices qu'elle induit sur notre cadre de vie et notre environnement. On ne peut plus laisser faire le développement de Genève tel qu'il est organisé aujourd'hui. Mesdames, Messieurs les Députés, réveillez-vous! ■

¹ «Le Temps» 5 septembre 2018, L'immobilier genevois, cause de bouchons et d'exilés

² Population résidente du canton de Genève, selon le groupe d'âges, depuis 2001 OCSTAT

³ Infos complémentaires: <https://geneve.assprop.ch/votes-grand-conseil/> et Journal Pic-Vert de juin 2017

⁴ «Le Temps» 12 septembre 2018, Grandir sans mesure, la grande peur des communes



Procare Systems, la clé du succès



Viviane Scaramiglia
Journaliste

C'est en mettant la dimension humaine au cœur de sa stratégie que le spécialiste du nettoyage et de l'entretien des textiles d'ameublement développe son succès à Genève depuis bientôt vingt ans.

Le secret pour être numéro 1 auprès des usagers? Selon Guy Costanza, fondateur et directeur général de Procare Systems, c'est simple: «Il suffit que l'attention qui leur est portée et leur satisfaction soient notre préoccupation première!» Immérgé dans l'écoute de ce que le client veut et ce dont il a besoin, il n'a qu'une obsession: combiner les hautes performances technologiques de ses procédés à une qualité relationnelle qu'il juge primordiale.



L'entreprise de proximité au service de votre confort.

Une offre bien pensée

Traitement, protection et garantie des fibres textiles synthétiques ou naturelles constituent le pilier des activités proposées à la sphère

privée comme aux professionnels. Du système de Traitement et Protection des tissus (tapis, moquettes, canapés, rideaux, tentures murales) aux traitements complémentaires anti-acariens, antimicrobiens et antistatiques, les compétences High-Tech de l'entreprise genevoise ne sont plus à démontrer. La garantie d'enlever 95% des taches sans nuire aux textiles même les plus délicats et d'intervenir avec des systèmes de pointe non toxiques a largement assis sa réputation d'excellence. De même avec ses méthodes d'entretien appliquées aux mobiliers en cuir ou en tissu. Mais en vertu de son éthique et de ses valeurs humaines, réduire le profil du spécialiste à son champ opérationnel reste parcellaire. Fiabilité, flexibilité, adaptabilité, réactivité, proximité sont autant de facteurs impliqués dans le succès de cette firme qui tient à rester à taille humaine. Une

fine analyse des besoins, l'expertise et le conseil, l'offre de garantie annuelle, voire même une facturation des prestations en adéquation au résultat contribuent également à sa notoriété.

Rigueur, performance, enthousiasme, confiance et force de l'expérience, voilà donc qui résume la trajectoire de Procare Systems. En 2001, dans le prolongement d'une belle carrière commerciale et industrielle, Guy Costanza choisissait Genève pour combler un besoin du marché. Malgré la période conjoncturellement difficile, le projet démarra sous de bons auspices grâce à une offre bien pensée et une qualité de services irréprochable. Aujourd'hui, l'entreprise compte plus de 800 clients, dont de nombreux figurent parmi les plus belles références genevoises et régionales.



Guy Costanza, fondateur et directeur général de Procare Systems.

L'esprit du sur mesure

Source de confiance et de fidélisation de la clientèle, l'approche relationnelle développée par Procure Systems prouve à quel point elle embrasse l'esprit du sur mesure. En matière de flexibilité, l'entreprise fait preuve d'une adaptation à toute épreuve aux desiderata de ses clients. Elle s'adapte aux horaires qu'ils choisissent, voire en leur absence selon les besoins. Chez les professionnels, elle opère après les heures de travail et œuvre même tard le soir, sans tarification supplémentaire. A noter également que tout traitement bénéficie d'un contrôle de qualité et que le contrat annuel inclut des visites

techniques trimestrielles. Parallèlement, la réactivité caractérise cette entreprise de proximité. Son service d'urgence est l'un des points forts en la matière. En comptant avec l'utilisation de produits, le confort et le bien-être du client s'affichent comme des critères essentiels portés par un chef d'entreprise qui sait inspirer ses collaborateurs. Procure Systems est décidément l'un des exemples les plus pertinents qu'il nous est donné aujourd'hui de saluer. ■

PROCARE SYSTEMS
Route des Jeunes, 5d
1227 Carouge Acacias
Tél. 022 518 37 79
www.procure-systems.ch



Une expertise sur mesure adaptée aux besoins de chaque client.

La référence Genevoise du Traitement et de la Protection des fibres textiles



TRAITEMENT - NETTOYAGE - PROTECTION

Moquettes - Tapis - Double Rideaux
Tentures murales - Mobiliers tissus ou cuirs

022 518 37 79

Route des Jeunes, 5d - 1227 Genève - Acacias



Proprement indispensable

www.procure-systems.ch



PilierPublic.com

S'informer des projets de construction, ventes immobilières et arrachages d'arbres



Guilhem Tardy
Fondateur de PilierPublic.com

Lancé à Genève en 2016 pour les projets de construction et déclassements (modifications de zone, plans localisés de quartier, zones réservées), PilierPublic a depuis étendu ses services aux ventes immobilières et arrachages d'arbres, eux aussi géolocalisés précisément par une base de données exclusive avec plus de 1,3 million d'adresses et près de 2,3 millions de parcelles. Disponible dans toute la Suisse romande et les principaux cantons suisse-allemands, ce système entièrement automatisé vous envoie un mail le jour-même (ou le lendemain pour les avis publiés après midi) lorsqu'un objet publié par la FAO se trouve dans votre périmètre de surveillance.

Réalisant comme il est difficile de se tenir informé des projets mis à l'enquête publique en consultant la FAO, Guilhem Tardy a imaginé

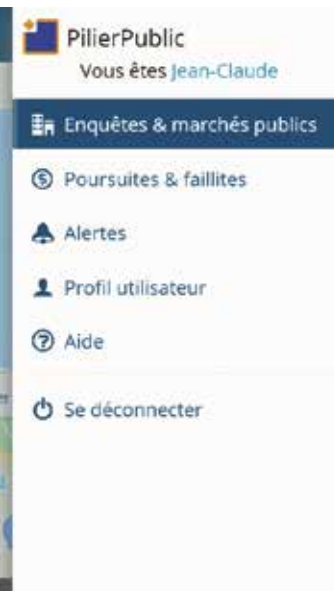
un nouveau paradigme: recevoir des alertes selon vos critères de recherche configurés préalablement.

Pour **s'inscrire dans l'application la toute première fois**, il suffit de suivre les instructions sur le site <https://pilierpublic.com/fr/sign-up>

Une fois connecté dans l'application, vous pourrez **créer une veille d'un simple double-clic** sur la carte interactive, sans oublier d'enregistrer ensuite vos modifications!

Chacun bénéficie d'un **essai gratuit & sans engagement** (après 1 mois d'essai, le service s'arrêtera automatiquement). L'abonnement «Privé» commence à 23.- francs par année, et l'abonnement «Privé + Info» à 29.- francs par année. Vous recevrez autant d'alertes que nécessaire pendant la période d'abonnement, sans coût supplémentaire. Mais pour surveiller simultanément plusieurs lieux différents (ex: villa à Onex et chalet à Verbier), il faut évidemment acheter plusieurs abonnements.

Déjà disponible **dans toute la Suisse romande et les principaux cantons suisse-allemands**, PilierPublic compte pour clients de nombreux propriétaires fonciers, associations, professionnels de l'immobilier (régies, courtiers, etc.) et entrepreneurs de la construc-



Application compatible avec les principaux navigateurs

tion qui apprécient ces avantages exclusifs:

- aucune erreur de retranscription ou numérisation grâce à une solution digitale de A à Z;
- géolocalisation plus précise que Google Maps, et souvent même que les sites des autorités;
- alerte envoyée le jour-même (ou le lendemain pour les avis publiés après midi);
- parfaite confidentialité grâce à une solution 100% développée en interne et des avis officiels obtenus directement de l'Administration. ■



Pour s'inscrire dans l'application la toute première fois, il suffit de suivre les instructions sur le site <https://pilierpublic.com/fr/sign-up>



Conseil

Pour s'y retrouver dans la jungle des labels

Les labels et les normes sont des guides pour les achats durables, mais il est parfois difficile d'y voir clair. Depuis de nombreuses années, la fondation Pusch gère la plateforme d'information indépendante Labelinfo.ch, qui répertorie, classe et compare plus de 150 labels applicables à différentes catégories de produits, des denrées alimentaires aux produits de nettoyage en passant par les appareils électroniques. www.labelinfo.ch

Et vous, comment protégez-vous ce que vous aimez ?



Choisissez plutôt les systèmes
d'alarme du leader suisse !

**OFFRE
SPÉCIALE**
ASSPROP

Pour profiter de votre rabais de CHF 500.-*, appelez
Securitas Direct au 0800 80 85 90 (appel gratuit).

* valable sur le matériel, uniquement pour les nouveaux contrats (reprises
et extensions exclues). Non cumulable avec d'autres avantages ou rabais.

www.securitas-direct.ch | Tél. 0800 80 85 90
Services de sécurité | Systèmes d'alarme | Interventions



Suite de l'action initiée par l'ANPVA pour une densification contrôlée du vallon de l'Aire à Onex

En juin 2017, dans le numéro 117 du journal Pic Vert, notre Association Nature et Patrimoine du Val d'Aire (ci-après ANPVA) publiait une information sur son action contre le projet de densification des parcelles de l'Etat de Genève occupées partiellement par la Fondation officielle de la jeunesse (Foyer des Ormeaux) sise 163 route du Grand-Lancy, anciennement le Domaine Brollet.

Nous voudrions rappeler en préambule que l'Etat de Genève par son Office de l'Urbanisme, avec la Commune d'Onex comme pilote, souhaite toujours densifier l'ensemble de ces parcelles. Il s'apprête à déposer début 2019 une demande de modification de zone (MZ) de ce Domaine pour passer de 5^{ème} zone A (villa) et 4^{ème} zone A (urbaine) en s'appuyant sur la demande de renseignement DR 18487-3 obtenue par le bureau d'architectes Aebly Perneger & associés.

Le projet contesté

Il s'agit de construire des barres d'immeubles de 6 étages représentant ainsi des hauteurs d'immeubles pouvant aller jusqu'à 18 mètres, et ceci en pleine zone naturelle. Les architectes ont implanté ces barres immeubles en oubliant la morphologie naturelle du territoire et du PDCn 2030. En effet, deux des plus grands immeubles empiètent sur le couloir biologique et la pénétrante de verdure (voir plan ci-contre).

L'action de l'ANPVA n'est pas de s'opposer à toutes densifications et développements, elle accepte-

rait une modification de zone en 4^{ème} zone B (rurale), identique en terme de gabarits aux développements de logements de Belle Cour, mais localisée au seul périmètre aujourd'hui construit des Ormeaux (plan page 25).

Malgré notre volonté de dialogue avec les autorités administratives d'Onex, celles-ci campent sur leurs positions. En effet, elles ont proposé au Conseil Municipal une modification du Plan Guide d'Onex avec les zones réservées et la MZ des Ormeaux en zone 4A. Suite à notre demande d'audition, le Conseil Municipal nous a reçu en août et nos explications ont été bien accueillies par l'ensemble des groupes politiques. Reste à voir si le Plan guide sera modifié conformément à nos souhaits. Les travaux des commissions se poursuivant sur ce sujet, il est surprenant que le Conseil administratif d'Onex fasse paraître dans le Onex Magazine n° 92 de novembre 2018, un article vantant ses qualités urbanistiques sans attendre le vote du Conseil municipal, ni les nouvelles études annoncées par l'Office de l'Urbanisme du Département du Territoire.

Protection des couloirs biologiques des Ormeaux

Nous avons également interpellé l'association Pro Natura pour lui demander son soutien pour la protection des couloirs biologiques des Ormeaux. A notre grand étonnement et malgré plusieurs relances, Pro Natura ne s'est pas prononcée sur la protection du



Impact des immeubles de 18 m projetés sur les espaces naturels.

Vallon de l'Aire côté Ormeaux, laissant ainsi penser aux autorités que des constructions sont imaginables sur ces zones naturelles à préserver. L'ANPVA a entrepris plusieurs études démontrant que la partie sud du domaine est d'une qualité exceptionnelle. L'espace naturel en bordure de l'Aire, forme un couloir biologique à environ 80 mètres du lit de l'Aire propice au passage privilégié de la faune et d'un nombre considérable d'oiseaux.

Villa Brollet mise à l'inventaire

La pétition lancée par le Groupe Contre l'enlaidissement de Genève pour sauver de la démolition la villa Brollet (vouée à la démolition dans la DR 18487-3) a abouti à la récolte d'un nombre élevé de signatures. Au vu de ce résultat, le conseiller d'Etat Antonio Hodgers a décidé de demander à l'Office du Patrimoine et des Sites d'entreprendre les démarches pour la mise à l'inventaire de cette villa.

Cette heureuse décision pour le Patrimoine onésien et genevois, oblige l'Office de l'Urbanisme à reprendre les études d'implantation pour l'ensemble du projet. Nous espérons que nos recommandations lui permettront de conserver ce magnifique espace très fréquenté par les promeneurs venant du village d'Onex mais aussi de la Cité d'Onex.

Plan de site du vallon de l'Aire

Le futur plan de site du vallon de l'Aire, dont notre association en est l'une des instigatrices, ne doit pas s'arrêter à l'ouest du chemin du Pont-du-Centenaire. En effet, tant la partie arborée, que la partie ouverte de ce lieu magnifique situé à l'Est du Pont-du-Centenaire font partie du couloir biologique reconnu du vallon de l'Aire et doivent être préservés comme un ensemble. Cette proposition a été présentée à la Direction Générale de l'Agriculture et de

la Nature sous forme d'une carte sitologique des espaces naturels et morphologique des volumes des constructions du coteau de l'Aire, avec en superposition le contour du futur plan de site. Incroyable poumon de verdure, de calme, de beauté et de tranquillité, ces espaces nécessaires à l'homme ne doivent pas disparaître sans réelle concertation en sans en mesurer pleinement les conséquences.

Comme nos lecteurs auront pu le constater, nos diverses actions en faveur de la protection du vallon de l'Aire ne nous laissent que peu de répit. Des nouvelles forces vives sont les bienvenues!

L'ANPVA s'engage pour la sauvegarde du patrimoine naturel de la commune d'Onex ■

Marti Michel président et Roulet Jacques, membre du comité



Plan des sous-secteurs avec leurs affectations.

Le contenu de cette page n'engage pas la rédaction du Pic-Vert.

Depuis 45 ans, des travaux de 1^{ère} qualité



**PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION**

Devis gratuit
TVA offerte pour les membres
de Pic-Vert (soit 8% de rabais)

079/301 00 02 ou 022/793 20 36

Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch

**Plus qu'une aide auditive
d'exception, c'est une merveille
multi-fonctionnelle.**

Phonak Audéo™ Marvel

Offre de lancement



acoustique
Tardy

Rue du Rhône 69
1207 Genève
T.022 311 30 97
www.acoustique-tardy.com

PHONAK



Bruit: droit des propriétaires riverains de l'aéroport enfin reconnu

Avec un encouragement manifeste de l'Etat de Genève, et notamment du département de l'Economie, l'aéroport international de Genève (AIG) s'est développé – et continue de le faire – de façon inquiétante depuis le début des années 2000. Serait-ce notamment dû au fait qu'il n'avait plus à se préoccuper des réactions des riverains, puisque ces derniers étaient simplement invités, au nom d'une nouvelle loi de protection contre le bruit votée à Berne, à aller habiter ailleurs pour que l'AIG puisse faire décoller et atterrir de plus en plus d'avions au nom de l'intérêt général? L'Etat de Genève, propriétaire des terrains de l'aéroport et des bâtiments s'y trouvant, a délibérément laissé l'AIG décider de sa croissance sans poser de garde-fou, devenant du coup lui-même promoteur des nuisances, et ceci au détriment des communes riveraines.



© Mike Gerard

Et tant pis pour vous si votre situation personnelle ne vous permet pas d'aller vivre ailleurs si facilement dans un contexte de disponibilité de biens à louer plutôt tendu. Il est bon de rappeler qu'à cause du bruit des avions, 400'000 m² sont inconstructibles pour du logement.

Et tant pis pour vous si vous êtes propriétaires d'immeubles, qui ne se remettent pas si facilement sur le marché sans une énorme perte financière due aux nuisances non maîtrisées et aux restrictions drastiques d'aménagement.

Et tant pis pour vous si vous avez hérité d'un bien familial et que votre parcelle devient inconstructible du jour au lendemain, sans compensations, alors même que

vous continuez de payer des impôts au prix fort sur ce bien.

Cette pratique s'apparente de facto à une expropriation matérielle des propriétaires immobiliers et contrevient à la Constitution suisse, qui garantit le droit à la propriété privée et le droit d'un propriétaire à jouir de son bien.

Dans le cas de Vernier, la récente décision du Tribunal Fédéral (06.11.18) de reconnaître aux propriétaires d'un bien immobilier le droit de demander des indemnités pour expropriation matérielle à l'AIG et à l'Etat de Genève est une excellente nouvelle. Elle met un frein à l'impunité et au mépris des grands face aux petits, frein que les

décisions du Tribunal administratif de première instance (2016) et de la Chambre administrative de la Cour de justice (2017) avaient déjà laissé entrevoir.

Elle affirme ainsi que les contribuables propriétaires riverains d'un aéroport ont des droits et qu'il est dès lors légitime de ne pas les ignorer dans la course aux soi-disant bénéfices liés au développement effréné du trafic aérien.

Elle confirme aussi que le développement du trafic aérien ne se fait pas sans coûts induits, allègrement passés sous silence. Outre le bas niveau des salaires et la précarité de l'emploi largement et volon-

tairement ignorés, outre les effets notoirement néfastes sur la santé publique et les apprentissages scolaires, outre la péjoration du climat et l'engorgement chronique de certains axes routiers, ces coûts induits incluent la spoliation du droit à la propriété privée garanti par la Constitution suisse. L'AIG et l'Etat de Genève ont tout fait pour l'ignorer : ils vont devoir revoir leur copie, ce d'autant qu'avec la nouvelle fiche PSIA régulant le trafic aérien genevois pour les années à venir et avec le nouveau cadastre du bruit, le nombre d'expropriations matérielles pourrait encore augmenter! ■

Association des Intérêts de Vernier-Village (AIVV)



Point de situation sur les recours contre les zones réservées



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

La Chambre administrative de la Cour de justice du Canton de Genève a récemment rendu plusieurs arrêts au sujet des zones réservées, admettant partiellement les recours et les rejetant pour le surplus.

Il est rappelé que les zones réservées permettent au Conseil d'Etat d'empêcher toute construction, pour une durée de cinq ans, dans l'attente d'une éventuelle modification de zone. Celles-ci ont été adoptées en 2017 par le Conseil d'Etat et concernent quatre périmètres en zone villa. L'adoption de cette mesure avait soulevé une véritable levée de boucliers auprès des propriétaires, plusieurs centaines d'entre eux étant concernés, et nombreux sont ceux qui ont contesté cette mesure auprès des tribunaux.

Le principe des zones réservées est validé

Dans ces arrêts, motivés de manière très sommaire, la Cour de justice a validé le principe même des zones réservées. Elle a toutefois donné partiellement gain de cause aux recourants, en retenant que le délai de validité de 5 ans des zones réservées devait commencer

à courir dès la publication en 2015 de la carte intitulée «Programme de densification des quartiers de villas» par le Département sur son site Internet, et non seulement à partir de leur adoption formelle par le Conseil d'Etat.

Pic-Vert considère que les zones réservées constituent une grave atteinte à la propriété

Pic-Vert a toujours estimé que les zones réservées portaient une atteinte extrêmement grave au droit de propriété, garanti pourtant par les constitutions fédérales et cantonales, dès lors que les propriétaires sont dépossédés de prérogatives significatives découlant de leur droit de propriété.

L'adoption des zones réservées n'apparaît par ailleurs en aucun cas nécessaire, si bien qu'une telle mesure doit être considérée comme parfaitement disproportionnée. Les périmètres concernés sont constitués de zones villas qui sont déjà largement, voire entièrement, bâties, et occupées par des habitants. Le foncier est en outre extrêmement morcelé. L'expérience démontre que si l'Etat envisage de déclasser ces périmètres, ceux-ci ne se transformeront pas avant plusieurs décennies. Il apparaît dès lors qu'il n'existe aucune nécessité de geler la situation immédiatement aujourd'hui, en anticipant les déclassements envisagés, alors que les développements qui s'y réaliseront éventuellement verront le jour dans plusieurs décennies.

L'Etat devrait accélérer le développement des grands périmètres

L'Etat devrait davantage orienter ses efforts sur les grands périmètres déclassés de la zone agricole, qui

ne sont pas bâtis, si bien que leur développement pourrait se réaliser beaucoup plus facilement et rapidement. On constate toutefois qu'il faut souvent attendre 15 à 20 ans que le premier coup de pioche soit donné, et plus de 30 ans pour que le projet aboutisse.

Pic-Vert soutient ses membres pour recourir auprès du Tribunal fédéral

Par conséquent, compte tenu de la grave atteinte portée au droit de propriété de ses membres et potentiellement à de très nombreux

propriétaires, Pic-Vert a décidé de soutenir activement ses membres pour porter cette affaire auprès du Tribunal fédéral. Votre Association a en effet considéré qu'il convenait, au regard de l'arrêt insatisfaisant de la Cour de justice, que l'affaire soit tranchée par notre Haute Cour. A défaut, le Conseil d'Etat aurait eu carte blanche pour adopter de nouvelles zones réservées dans tous les périmètres où il envisagerait de procéder à des déclassements, ce que nous souhaitons naturellement éviter à tout prix. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'issue de ces procédures. ■



La Permanence juridique reste à la disposition des membres de l'association pour toute question complémentaire.

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email : juridique@assprop.ch

NEOFLAM
MAZOUT

FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE DEPUIS VOTRE CANAPÉ !

Commandez votre mazout en quelques clics sur neoflam.ch !

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY

VARO



Photovoltaïque: Révision de la loi sur l'énergie LEne

Beaucoup de personnes sont déçues d'avoir investi dans le photovoltaïque



Alain Gauman
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Suite à l'article paru dans le N° 122 du mois de septembre 2018, nous avons eu plusieurs réactions de personnes qui étaient déçues par l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'énergie. En effet, les conditions-cadres du rachat de l'énergie ayant été modifiées, celles-ci ont entraîné la résiliation de nombreux contrats de rachat par SIG de l'énergie électrique sur 25 ans, notamment les petites installations pour les villas.

Afin d'illustrer cette déception voici l'exemple d'une villa dont les propriétaires, membres du Pic-Vert, ont fait appel à la commission architecture/énergie de notre association pour présenter leur cas.

En 2012, ils ont fait installer une centrale solaire d'une puissance de 4.68 kWc sur le toit de leur maison pour un prix de CHF 22'600.-- et ont signé un contrat de rachat avec SIG sur 25 ans pour la totalité de l'énergie produite à un prix de 36.10 cts/kWh.

Tout s'est bien passé durant les 6 premières années puisqu'ils ont reçu de SIG la somme totale de

CHF 9'158.--, soit en moyenne CHF 1'526.--/an. C'est seulement en février 2018 que ce couple de propriétaire a reçu un courrier de SIG leur mentionnant que le contrat signé en 2012 était unilatéralement révoqué en raison de la modification de la nouvelle loi sur l'énergie (LEne) stipulant que depuis le 1^{er} janvier 2018 les petites installations (< 100 kWc) ne pourront plus recevoir la RPC (rétribution à prix coûtant).

En août 2018, ils ont reçu de Pronovo (la nouvelle entité remplaçant Swissgrid) une proposition de rétribution unique de CHF 7'216.-- et la possibilité d'autoconsommer toute ou partie du courant produit, le solde étant revendu à SIG à

9.2 cts/kWh (prix fixé par SIG pour l'année 2018).

Il est évident que cette proposition ne couvre en aucun cas la perte de rendement financier du contrat initial signé avec SIG en 2012. Ce dernier présentait un temps de retour sur investissement d'environ 12 ans et qui, avec l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, passerait à 19 ans. Même si la durée de vie des modules photovoltaïques est d'environ 30 ans, la pilule est quand même dure à avaler, d'autant plus que la modification du système de comptage (compteur bi-directionnel) est à la charge des propriétaires.

C'est pourquoi ces propriétaires ont décidé de faire opposition à la

proposition de Pronovo, comme le permet l'Art. 66, al. 1 de la LEne et tant que Pronovo n'a pas statué sur le recours, SIG devrait continuer à racheter le courant au prix mentionné dans le contrat initial et ceci jusqu'au 31 décembre 2020.

SIG conteste cette interprétation du contrat et exige des propriétaires qu'ils signent un nouveau contrat avec un prix de rachat bien inférieur à ce qui était prévu à l'origine. Le nouveau prix se compose du coût du kWh du marché et de la garantie d'origine (GO). Il faut également savoir que ce prix de rachat baisse d'année en année, en fonction d'un calcul de rentabilité des nouvelles installations. Il est donc difficile de faire un nouveau calcul



© AdobeStock_Kange Studio

de rentabilité économique de l'installation, compte tenu, d'un part, de cet élément et d'autre part du taux d'autoconsommation.

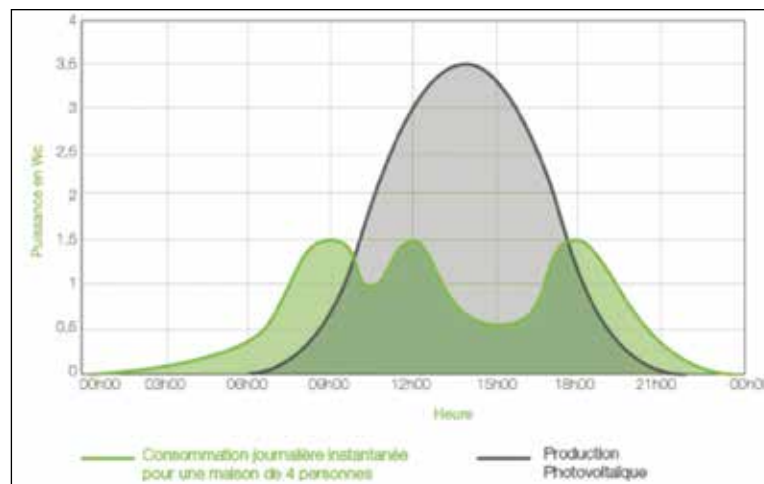
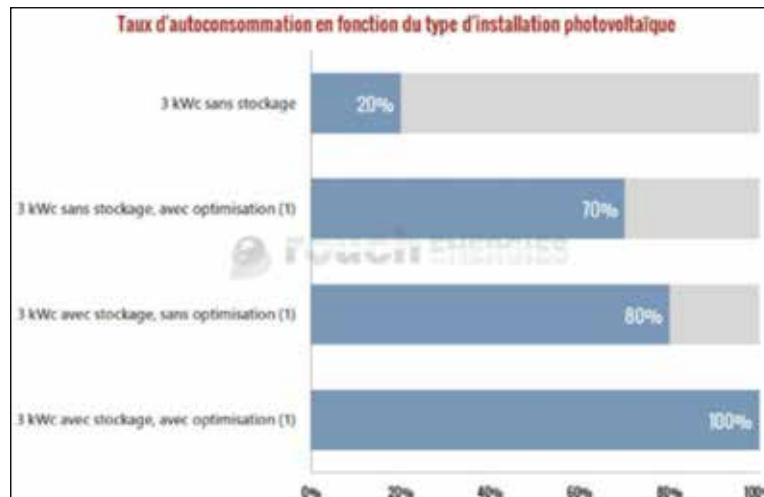
On peut quand même être étonné de constater que SIG faisait signer des contrats de rachat de l'énergie à prix fixe sur 25 ans alors que les discussions concernant la modification de la loi sur l'énergie étaient en cours à l'OFEN, ce que SIG ne pouvait ignorer.

Remarques et conseils

- Ne vous laissez pas abuser par les vendeurs d'installations photovoltaïques qui vous présentent des rendements financiers mirobolants avec des temps de retour sur investissement très courts car souvent tous les coûts de mise en œuvre ne sont pas inclus. Demandez toujours une offre « clé en main » de manière à ce qu'il n'y ait pas de surprise de plus-values. Si nécessaire faites appel à un spécialiste externe qui pourra vous calculer le rendement financier « réel » (tenant compte de tous les coûts) de votre investissement et également vous conseiller sur le choix de l'entreprise.
- Attention au choix de l'entreprise, car il y a beaucoup de faillites dans ce secteur d'activité, Genève étant un pôle d'attraction important pour nombre d'entreprises en raison de la politique financière généreuse (jusqu'à fin 2017) de rachat de SIG qui se substituait à la RPC jusqu'à ce que celle-ci prenne en charge l'installation. Renseignez-vous donc bien avant de signer un contrat et ne versez qu'un acompte limité (au maximum 30% de la totalité du prix de l'installation).
- Suivez régulièrement (1x par mois) la production électrique de votre installation et dès que vous constatez une baisse par rapport à ce qui a été calculé demandez à l'entreprise d'y remédier dans

les meilleurs délais (les kWh perdus ne se rattrapent jamais et par conséquent le rendement financier de votre installation chute avec la perte de production). Pour ce faire, tenez régulièrement une comptabilité énergétique de la production de votre installation (nombre de kWh produits par an).

- Pour une villa il n'est pas nécessaire d'avoir un contrat d'entretien de l'installation si vous suivez vous-même la production, tout au plus, en fonction l'inclinaison des capteurs, les faire nettoyer tous les 2-3 ans (ou le faire vous-mêmes si les capteurs sont accessibles facilement), surtout si vous constatez une chute de la production.
- La RPC étant supprimée pour les petites installations (< 100 kWc) depuis le début de l'année, **l'autoconsommation est la clé du rendement financier de l'installation.** « Spontanément », c'est-à-dire sans modification de vos habitudes de consommation, le pourcentage d'autoconsommation est de l'ordre de 20-30% pour une installation de 3-4 kWc. Faites donc fonctionner les gros consommateurs de votre maison (lave-linge, lave-vaisselle, séchoir, repassage, boiler électrique, pompe à chaleur, etc.) au meilleur moment de la journée, c'est-à-dire lorsque l'ensoleillement est bon. En modifiant vos habitudes domestiques vous pouvez augmenter le taux d'autoconsommation jusqu'à 70-80%.
- Une autre possibilité d'augmenter le taux d'autoconsommation est de faire installer une batterie qui se chargera durant les bonnes périodes et qui fournira l'énergie durant les périodes pas ou peu ensoleillées et la nuit. Ces batteries coûtent encore assez cher actuellement mais, comme les panneaux solaires, le coût de celles-ci devrait chuter rapide-



ment en raison de la demande de plus en plus forte.

- Un des aspects « négatifs » de la nouvelle loi est que pour obtenir un rendement financier acceptable, le dimensionnement de l'installation solaire s'effectuera seulement en fonction de la possibilité d'autoconsommation de la villa de telle manière que celle-ci soit la plus élevée possible. En

effet, si le propriétaire augmente la surface de capteurs solaires sans pouvoir autoconsommer l'énergie produite, celle-ci sera rachetée par SIG à un prix peu intéressant (et qui baisse d'année en année). Cette nouvelle donne n'incite donc pas les propriétaires à augmenter la surface de leurs installations solaires, ce qui est bien dommage dans la perspective la stratégie énergétique 2050. ■



La permanence architecte/énergie de notre association est à votre disposition pour tout complément d'information.

Le lundi de 16h à 18h

☎ 022 777 16 18

Email : ogi@eco-logique.ch

Web : www.eco-logique.ch



Laine de mouton, un déchet seulement ?



Christophe Ogi
Architecte ECO-BIO
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

En Suisse, l'élevage des moutons se pratique essentiellement pour la viande, pourtant la laine que cet animal génère est particulièrement intéressante. Actuellement, la production de cette matière première, tellement appréciée pendant des siècles, est excédentaire. Peu demandée, elle en vient à être considérée comme un déchet et finit trop souvent brûlée.

Un matériau génial

Pourtant, comme on le sait, après les différentes opérations de préparation : cardage, teinture, filage, tissage, tricot, feutrage, etc. les possibilités d'utilisation de la laine



Laine de mouton en vrac.

sont très larges et ses propriétés remarquables.

Avant tout la laine est un isolant thermique, les vêtements retiennent la chaleur du corps tout en permettant une respiration de la matière. Elle a aussi une capacité intéressante d'auto-nettoyage, il suffit d'exposer un pullover en laine à l'air durant une nuit pour éliminer les odeurs

les plus tenaces. Parallèlement, les micro-organismes qui vivent dans ce milieu digèrent peaux mortes et bactéries qui pourraient s'y déposer. Ainsi certains sur-matelas en laine naturelle (sorte de feutre non tissé) ont acquis une solide réputation auprès des dormeurs exigeants.

Pas étonnant dès lors que certaines entreprises de matériaux

de construction la proposent à la vente sous forme de panneaux semi-rigides, ou même en vrac. Pour cet usage, chose paradoxale et incompréhensible, la laine doit dans bien des cas, être importée...

Si d'aventure vous décidiez d'isoler votre maison avec de la laine indigène, il serait sans doute pos-



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

Tél. 022 - 771 44 74
Natel 079 - 606 30 60
rjemmely@bluewin.ch


Au cœur de l'immobilier
depuis 1926

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière



ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?
www.stoffelimm.ch - +41 22 349 12 49


uspi[®] genève

sible de vous fournir, pour ainsi dire gratuitement, chez un éleveur de moutons de la région !

A noter tout de même la propension naturelle de ce matériau à se tasser avec le temps. Ainsi, il est judicieux de prévoir, dès la conception des murs, la possibilité de rajouter de la laine après quelques années.

Une autre solution, semi-industrielle cette fois, consiste à assembler en atelier des cadres préfabriqués en ossature bois dont l'isolant est compacté à l'aide de vérins avant la fermeture de l'élément. Ce processus, d'ailleurs appliqué de la même manière avec de la paille, ne nécessite pas de complément ultérieur.

Une activité originale cet hiver

Comment occuper les longs dimanches d'hiver quand on ne skie pas ? Pourquoi ne pas souscrire à l'une des propositions d'activités du centre Pro-Natura de la Pointe-à-la-Bise, à Vérenaz. L'une d'elles consiste à confectionner son propre duvet avec de la laine de mouton. Sont nécessaires un peu plus de 2 kilos de laine, du tissu, un peu de travail et, bien entendu, de la patience. Tout se fait dans une ambiance aussi chaleureuse que le duvet à réaliser avec, en prime, la satisfaction d'avoir fabriqué soi-même un objet du quotidien.

Pour plus d'informations, consultez le site de Pro-Natura Genève : <https://www.pronatura-ge.ch> ■



Le faire soi-même :

« Do It Yourself Geneva »

Cette association créée en 2015 connaît maintenant un succès grandissant en organisant différents cours pour fabriquer par soi-même des produits du quotidien. Une volonté affichée de se réapproprier les savoir-faire que nos générations ont oubliés en se reposant sur un monde toujours plus industrialisé. Selon l'actuelle présidente et psychologue Élodie Pfeffer, il s'agit moins d'une mode que d'une nécessité. Que ce soit pour le porte-monnaie, l'environnement ou la santé tant physique que mentale. C'est aussi une bonne occasion de se détacher de tous ces écrans.

Ainsi, faire du bio avec un prix de revient intéressant, c'est possible et pas si compliqué en définitive. Voici quelques exemples d'ateliers proposés par l'association : produits de nettoyage, cosmétiques (déodorants ou shampoings), notions de base de couture, sérigraphie, jardinage ou réparations, etc.

Pour plus d'informations, se rendre sur le site de l'association : <https://www.diygeneva.ch/>



BERTOLIT

Un partenaire de confiance

www.bertolit.ch



55 ANS
D'EXPERIENCE
DANS LA RESTRUCTURATION
DU BETON ET DES FAÇADES

FAÇADES

TRAVAUX SPÉCIAUX

**TRANSFORMATIONS
INTÉRIEURES**

DÉPOLLUTION

ÉTANCHÉITÉ



Retour sur l'Assemblée des délégués

Pic-Vert Assprop Genève et ses 45 associations partenaires ont tenu leur assemblée des délégués automnale le 9 octobre 2018. Les délégués ont approuvé le maintien des cotisations à cent francs et l'entrée au comité de Lauren Baddeley, architecte et d'André Pfeffer, député au Grand Conseil.



© Christina Meissner

Les nouveaux membres du comité Pic-Vert Assprop Genève



Lauren Baddeley est une architecte connue et appréciée de l'association pour avoir activement collaboré sur le dossier des Semailles ainsi que son PLQ alternatif et concerté. Les membres Pic-Vert auront déjà pu lire ses écrits, dans le journal notamment, et constater son attachement à la qualité architecturale dont il faut tenir compte tant au niveau de l'existant que des quartiers futurs. Dans le cadre du renouvellement des com-

missions extraparlimentaires, elle représentera notre association à la commission de l'urbanisme.



La politique est au cœur des enjeux concernant la zone villas et sa densification. Des relais au niveau politique sont donc absolument nécessaires pour que nos idées soient entendues et suivies. **André Pfeffer** est député UDC au Grand Conseil. Il a collaboré avec notre association notamment dans le cadre de la motion sur les Corbillettes et a contribué à stopper la modification de zones menaçant ce quartier.

Une communication renforcée

La manière de passer un message compte tout autant que le message lui-même. Face aux forts enjeux actuels, le comité a décidé de collaborer avec une entreprise de communication professionnelle reconnue et appréciée : CPC Conseils. L'objectif de cette collaboration est de parvenir à une plus forte présence de Pic-Vert dans les médias, d'améliorer l'image et la visibilité

de l'association et d'augmenter son nombre de membres. Cette collaboration mise en place depuis le mois de juillet a déjà porté ses fruits par le biais de plusieurs communiqués de presse bien relayés par les médias.

Donner plus de poids aux décisions au niveau local

Suite à la décision de l'assemblée des délégués du 5 février 2018 de soutenir le lancement d'une initia-

tive pour donner plus de poids aux communes dans le cadre de l'aménagement du territoire, un groupe de suivi s'est réuni maintes fois. Les délégués des associations ont été informés du fruit de ses discussions. L'implication des associations partenaires sera primordial dans le cadre de la récolte des signatures.

Les autres thèmes abordés ont été les zones réservées (voir article en page 27), la fiscalité immobilière

(voir article en page 6) et les modifications légales qui, si elles étaient adoptées, pourraient aboutir à une modification du pourcentage de logements sociaux dans les zones de développement.

La soirée s'est terminée par une verrée conviviale.

Compte rendu rédigé par Christina Meissner, Membre du comité Pic-Vert Assprop Genève ■



PIC BÉTON



Construire du logement, oui, mais du logement qui donne envie d'y habiter. A Genève, force est de constater la rareté de nouveaux quartiers d'habitation enthousiasmants. Nous n'avons pas trouvé d'exemples positifs en 2018 et donc nous n'avons aucun Pic d'Or à mettre en évidence.

Par contre, les Pic Béton abondent. Aussi nous n'avons aucune peine à vous proposer plusieurs gagnants dans cette catégorie récompensant des constructions massives du 21^e siècle qui peinent à s'insérer de manière élégante dans les quartiers qui les accueillent.

Pic Béton catégorie « Immeubles »

Le nouvel ensemble construit au chemin Jean-Jacques Rigaud (Chêne Bougeries). Un projet en « harmonie avec son environnement » comme ose le prétendre le flyer de promotion. On vous laisse en juger... En ce qui nous concerne c'est fait. Nous n'avons eu aucune peine à attribuer le Pic Béton dans la catégorie « immeuble » à cet ensemble qui écrase littéralement son environnement. ■

Pic Béton ex aequo dans la catégorie « villa »

Il est difficile de se réjouir d'avoir deux gagnants ex aequo dans cette catégorie tant la laideur de ces constructions est effrayante. Bien que situées en zone 5, nous avons beaucoup de peine à

qualifier de « villa » la « chose » émergeant sur le coteau de Bernex et les bunkers de la presqu'île d'Aire à Vernier (voir page 34). ■



La « chose » en cours de construction sur le coteau de Bernex enlaidit la vue mais s'en réserve une magnifique....



Les « bunkers » récemment construits sur la presqu'île d'Aire (Vernier).



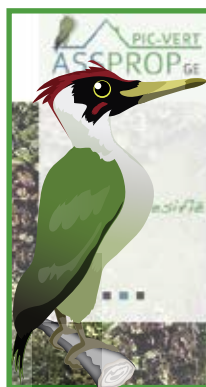
Avis à nos lecteurs, nous recevons volontiers vos bons ou mauvais exemples afin de les publier dans nos colonnes. Transmettez-nous vos images de construction réussie ou pas (Pic d'Or ou Pic Béton).

Attention, il doit s'agir d'une construction existante, datant du 21^e siècle et située dans le canton de Genève. ■



Fermeture annuelle

**Pic-Vert prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 21 décembre 2018
au lundi 7 janvier 2019.**



Code d'accès
pour les réponses
aux questions
sur le site Internet
geneve.assprop.ch



**Le comité et le secrétariat de l'association vous remercie de votre fidélité
et vous souhaite de joyeuses fêtes et une bonne nouvelle année !**



De gauche à droite : Au premier rang,
Christina Meissner, Coralie Gallay (secrétaire),
Marielena Gautrot, Lauren Baddeley,
Andreas Fabjan, Alain Burri (vice-président).
Au deuxième rang : André Pfeffer,
Michel Schmidt (président), Christophe Ogi,
Christian Gottschall, Jean-Claude Michellod,
Manquent : Frédéric Berney,
Alain Gaumann, Guy Girod, Paul Hanna,
Claude Miffon.

Photo © David Rosebaum Katzman.



Un numéro vous manque ?
Prenez contact avec notre secrétariat
et nous nous ferons un plaisir
de vous le faire parvenir.

☎ 022 810 33 20

Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

Assprop.ch - Place des Philosophes 10 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' www.assprop.ch

Canton sur lequel se trouve le bien immobilier ☐ Genève ☐ Vaud ☐ Autre (spécifiez) _____

Le soussigné demande son adhésion à l'Assprop en tant que ☐ propriétaire ☐ co-propriétaire ☐ locataire

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

No de tél. privé _____ No de tél. prof. _____

L'adresse privée ci-dessus ne correspond pas à celle du bien dont je suis propriétaire ou co-propriétaire.
L'adresse du bien immobilier est la suivante:

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch

Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____

☐ Je souhaite m'abonner à PilierPublic pour être informé des avis d'enquête publique (cf. geneve.assprop.ch/prestations/offres-speciales)



VOS OBJETS DE VALEUR SONT EN SURETÉ CHEZ NOUS.

En tant que plus grand négociant de métaux précieux en Europe, nous offrons un service de stockage dans des coffres-forts personnels au centre de Genève, Quai du Mont-Blanc 5, et à Zürich, Bleicherweg 41. Vous pouvez ainsi stocker vos documents et vos objets de valeur de manière discrète dans nos salles des coffres hautement sécurisées en dehors du secteur bancaire.

**DEGUSSA-
GOLDHANDEL.CH**

Nos boutiques:

Bleicherweg 41 · 8002 Zurich
Téléphone: 044 403 41 10

Quai du Mont-Blanc 5 · 1201 Genève
Téléphone: 022 908 14 00

Degussa 
GOLD AND SILVER.



Zurich | Genève | Francfort | Madrid | Londres